Lam Hong Hardware Co Sdn Bhd v Incacon Sdn Bhd & Ors (Eon Bank Bhd, intervener)

COURT OF APPEAL (PUTRAJAYA) — CIVIL APPEAL NO P–02–703 OF 2000
MOKHTAR SIDIN,ABDUL AZIZ MOHAMAD AND NIK HASHIM JJCA
2 MAY 2006

Civil Procedure — Intervention — Application for — Application made after final judgment was entered — Whether should be allowed — Rules of the High Court 1980 O 15 r 6(2)

Contract — Assignment — Assignment of sum due — Whether assignment of payment to bank under facilities agreement made without written permission was valid — Whether contract prohibited assignment of payment — Construction of terms of contract

Contract — Building contract — Construction of terms of contract — Claim by supplier engaged by contractor — Whether contract prohibited assignment of payment — Whether assignment of payment to bank under facilities agreement made without written permission was valid

Contract — Building contract — Payment of contractor — Assignment of sum due — Whether assignment of payment to bank under facilities agreement made without written permission was valid — Whether contract prohibited assignment of payment — Construction of terms of contract

On 16 July 1997 UMW Corp Sdn Bhd (the third respondent) ('UMW'), by their architects, issued to Incacon Sdn Bhd (the first respondent) ('Incacon') a letter of acceptance of Incacon's offer to carry out for UMW the construction of a Regional Facilities Centre ('the project'). Incacon accepted the terms, conditions and stipulations in UMW's letter on the same day. By letter dated 18 August 1997 EON Bank Bhd ('EBB') informed Incacon of their approval of credit facilities for Incacon's utilization for several purposes, one of which was related to the project. EBB required various types of securities for the credit facilities. In respect of the purpose related to the project the securities were to be: (1) deed of assignment between Incacon Sdn Bhd and EBB wherein Incacon will assign all contract proceeds to EBB; (2) irrevocable letter of instruction by Incacon to EBB for UMW to remit all contract proceeds to EBB for the credit of Incacon's account. On 27 February 1998 UMW and Incacon executed the formal agreement in respect of the project.

On 18 June 1998, the appellant Lam Hong Hardware Co Sdn Bhd ('Lam Hong') instituted a writ action against Incacon as first defendant and Miw Yu Hock trading as MIW Engineering ('MIW') as second defendant. The claim was for the balance of

the price of construction materials delivered allegedly on the order of MIW at the site of the project and allegedly used by Incacon for the project.

On 24 September 1998, on Lam Hong's inter partes application, a prohibitory injunction was granted against Incacon (and also against UMW) to ensure that out of sums paid or to be paid by UMW to Incacon for the project, a sum of RM1.0 million was preserved for Lam Hong's benefit in the event that they succeeded in their action against Incacon.

On 31 May 1999 EBB filed an application in Lam Hong's action for leave to intervene in the action in order to obtain an order, which EBB also sought in the application, that the order of injunction of 24 September 1998 be amended so that UMW be ordered to release to EBB moneys payable by UMW to Incacon for the project and withheld by UMW.

On 9 September 1999, on Incacon's admission in Lam Hong's action, judgment was given for Lam Hong against Incacon for the sum of RM693,365.66. It was also ordered, in view of the injunction of 24 September 1998, that UMW release that sum to Lam Hong within a week and release to Incacon any balance that remained due to Incacon for the project.

However, on 22 September 2000, on the aforesaid application of EBB of 31 May 1999, it was ordered that the injunction of 24 September 1998 be amended and that, from the amount of RM1.0 million retained by them of moneys due to Incacon for the project, UMW release to EBB a sum of RM712,332.29 with interest thereon from 1 July 1999 until settlement. It was also ordered that any balance from the RM1.0 million after payment to EBB be released to Lam Hong and that the payments to EBB and Lam Hong be a full discharge of UMW's liability to Incacon.

Lam Hong appealed against the order of 22 September 2000. Lam Hong argued that the assignment of 17 September 1997 was not valid as against Lam Hong and UMW. The main basis of the argument was cl 17(1) of the formal agreement in respect of the project between UMW and Incacon dated 27 February 1998. That clause provided that '[Incacon] shall not assign … the right to receive payment for any part of the Works to be carried out under this contract or the right to receive the whole or any part of the Contract Sum without the prior written consent of [UMW]'. Lam Hong's counsel also argued that s 3.02 of the deed of assignment regarding the service on UMW of a copy of the deed of assignment by Inacon as the assignor had not been complied with.

Held, by majority allowing the appeal:

(1) (oleh **Mokhtar Sidin HMR**, **Nik Hashim HMR** bersetuju) Fasal 17 jelas melarang Incacon menyerahhak apa-apa bayaran kepada pihak ketiga tanpa kebenaran bertulis daripada UMW. Surat bertarikh 27 Ogos1997 yang dikemukan oleh EBB sebagai surat kebenaran daripada UMW sebenarnya bukan surat kebenaran daripada UMW. Dengan itu, suratikatan serahhak di antara Incacon dengan pencelah EBB tanpa kebenaran bertulis adalah tidak sah. Maka, UMW tidak tertambat dengan suratikatan serahhak tersebut. Ini dikuatkan oleh peruntukan fasal 3.09 Articles of Documents (lihat perenggan 35).

(2) (oleh **Mokhtar Sidin HMR**, **Nik Hashim** HMR bersetuju) Walaupun A 15 k 6(2), Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 menyatakan bahawa suatu permohonan untuk mencelah boleh dibuat 'at any stage of the proceedings', ini tidak bermakna bahawa permohonan sedemikian boleh dibuat selepas penghakiman muktamad telah dimasukkan. Dalam kes ini, tidak ada rayuan ke atas perintah injunksi 24 September 1998. Selepas itu barulah pencelah membuat permohonan mencelah dan memohon wang yang ditahan di bawah perintah injunksi dibayar kepada mereka (lihat perenggan 38); *Tai Choi Yu v Syarikat Tingan Lumber Sdn Bhd* [1998] 4 MLJ 275 diikut.

(3) (per **Abdul Aziz JCA** dissenting) The prohibition of cl 17(1) could not operate to affect the validity of the assignment because the deed of assignment was executed (on 17 September 1997) before the prohibition in cl 17(1) came into being (on 27 February 1998), so that Incacon were not under any prohibition when they executed the assignment. Lam Hong's counsel argued that EBB would have known on the date of the assignment that the contract between Incacon and UMW would be a PAM standard contract which would contain the prohibition in cl 17(1). There was no basis for imputing that knowledge to EBB and that even if EBB had that foreknowledge it would make no difference to the fact that when the assignment was executed Incacon were not subject to the prohibition (see para 59). Even if cl 17(1) applied so as to require UMW's prior written consent to the assignment, the prior written consent was given by UMW at the foot of Incacon's letter to them dated 27 August 1997, where they expressed their consent to the 'arrangement' set out in that letter of Incacon's, which arrangement amounted to or implied an assignment to EBB of payments due to Incacon from UMW (see para 60).

(4) (per **Abdul Aziz JCA** dissenting) A copy of the deed of assignment was in fact given to UMW with EBB's solicitors' letter dated 7 January 1999, before EBB applied to intervene to obtain the order that was under appeal. Although it was given more than a year after it was executed, and by EBB the assignee and not by Incacon, this did not invalidate the assignment. The purpose of the requirement of s 3.02 was only to 'effectuate' the assignment, that was to bring it to accomplishment, so that UMW would not be paying the project moneys to Incacon but would be paying them to EBB instead. It was clear from the second sentence of the section that the section was merely a safeguard for EBB, who wanted to make sure that, before releasing the facility to Incacon, UMW were aware of the assignment and would be paying the project moneys to EBB instead of to Incacon. Failure to have UMW notified or delay in notifying them would be detrimental to EBB should they release the facility to Incacon notwithstanding the failure or delay, and also to Incacon in that EBB could refuse to release the facility until UMW were notified, but would not affect the validity of the deed of assignment. The failure or delay would affect only the accomplishment of the purpose of the deed of assignment (see para 62).

[Bahasa Malaysia summary

Pada 16 Julai 1997 UMW Corp Sdn Bhd (responden ketiga) ('UMW'), melalui arkitek mereka, mengeluarkan sepucuk surat penerimaan kepada Incacon Sdn Bhd

(responden pertama) ('Incacon') yang menerima tawaran Incacon untuk menjalankan pembinaan Pusat Kemudahan Daerah ('projek tersebut'). Incacon pada yang sama menerima terma-terma, syarat-syarat dan ketetapan-ketetapan yang terkandung di dalam surat UMW. Melalui surat bertarikh 18 Ogos 1997 EON Bank Bhd ('EBB') memberitahu Incacon mengenai kelulusan kemudahan kredit yang dipohon oleh Incacon untuk kegunaannya untuk beberapa tujuan, salah satu darinya berkait dengan projek tersebut. EBB meminta berbagai jenis jaminan untuk kemudahan kredit tersebut. Untuk kegunaan berhubung dengan projek tersebut, jaminan-jaminannya ialah: (1) suratikatan penyerahhakan di antara Incacon Sdn Bhd dan EBB di mana Incacon akan menyerahhakkan kesemua hasil kontrak kepada EBB; (2) satu surat arahan tak boleh batal dari Incacon kepada EBB untuk UMW memasukkan kesemua hasil kontrak kepada EBB sebagai kredit bagi akaun Incacon. Pada 27 Februari 1998 UMW dan Incacon memeterai satu perjanjian rasmi berhubung dengan projek tersebut.

Pada 18 Jun 1998, perayu Lam Hong Hardware Co Sdn Bhd ('Lam Hong') memulakan satu tindakan writ terhadap Incacon sebagai defendan pertama dan Miw Yu Hock yang berniaga sebagai MIW Engineering ('MIW') sebagai defendan kedua. Tuntutan tersebut adalah untuk baki harga bahan-bahan pembinaan yang dikatakan telah dihantar pada pesanan MIW ke tapak projek tersebut dan dikatakan telah digunakan oleh Incacon untuk projek tersebut.

Pada 24 September 1998, pada permohonan antara pihak Lam Hong, satu injunksi larangan telah dibenarkan terhadap Incacon (dan juga terhadap UMW) untuk memastikan jumlah yang telah dibayar atau yang akan dibayar oleh UMW kepada Incacon untuk projek tersebut, sejumlah RM1.0 juta dikekalkan untuk kepentingan Lam Hong jika beliau berjaya di dalam tindakan mereka terhadap Incacon.

Pada 31 Mei 1999, EBB memfailkan satu permohonan dalam tindakan Lam Hong untuk mendapat izin mahkamah untuk mencelah di dalam tindakan ini bagi mendapat satu perintah, di mana EBB juga memohon di dalam permohonan tersebut bahawa perintah injunksi bertarikh 24 September 1998 dipinda agar UMW diperintah untuk melepaskan kepada EBB wang yang dibayar oleh UMW kepada Incacon untuk projek tersebut dan yang ditahan oleh UMW.

Pada 9 September 1999, pada pengakuan Incacon di dalam tindakan Lam Hong, satu penghakiman diberikan kepada Lam Hong terhadap Incacon untuk jumlah sebanyak RM693,365.66. Ianya juga diperintahkan, memandangkan injunksi bertarikh 24 September 1998, bahawa UMW melepaskan jumlah tersebut kepada Lam Hong dalam masa satu minggu dan melepaskan kepada Incacon sebarang baki yang ada dan perlu dibayar kepada Incacon untuk projek tersebut.

Akan tetapi, pada 22 September 2000, pada permohonan EBB yang bertarikh 31 Mei 1999 tersebut, adalah diperintahkan bahawa injunksi bertarikh 24 September 1998 dipinda dan bahawa, dari jumlah RM1.0 juta yang dipegang oleh mereka dari jumlah wang yang perlu dibayar kepada Incacon untuk projek tersebut, UMW melepaskan kepada EBB jumlah sebanyak RM712,332.29 dengan faedah ke atasnya dari 1 Julai 1999 sehingga penyelesaian. Ianya juga diperintahkan bahawa sebarang baki dari RM1.0 juta selepas bayaran kepada EBB dilepaskan kepada Lam Hong dan bahawa bayaran-bayaran kepada EBB dan Lam Hong merupakan pelepasan penuh liabiliti UMW terhadap Incacon.

Lam Hong merayu terhadap perintah bertarikh 22 September 2000. Lam Hong mengatakan bahawa penyerahhakan bertarikh 17 September 1997 adalah tidak sah terhadap Lam Hong dan UMW. Alasan utamanya adalah bahawa klausa 17(1) perjanjian rasmi berhubung dengan projek tersebut di antara UMW dan Incacon bertarikh 27 Februari 1998, memperuntukkan bahawa '[Incacon] tidak akan menyerahhakkan … hak untuk menerima bayaran untuk mana-mana bahagian Tugas tersebut yang akan dilakukan dibawah kontrak ini atau hak untuk menerima kesemua atau sebahagian dari Jumlah Kontrak tanpa izin bertulis terlebih dahulu dari [UMW]'. Peguamcara bagi Lam Hong mengatakan bahawa s 3.02 suratikatan penyerahhakan berhubung dengan penyampaian sesalinan suratikatan terhadap UMW oleh Inacon sebagai penyerah hak dipatuhi.

Diputuskan, dengan majoriti membenarkan rayuan tersebut:

(1) (per **Mokhtar Sidin JCA**, **Nik Hashim JCA** concurring) Clause 17 clearly prohibit Incacon from assigning any payments to a third party without the written consent of UMW. The letter dated 27 August1997 adduced by EBB as a letter of consent from UMW was actually not a letter of consent from UMW. Therefore, the deed of assignment between Incacon and intervener EBB without the written consent is not valid. Thus, UMW was not bound with the deed of assignment. This was further strengthened by cl 3.09 Articles of Documents (see para 35).

(2) (per **Mokhtar Sidin JCA**, **Nik Hashim JCA** concurring) Even though O15 r 6(2), Rules of the High Court 1980 provides that an intervening application can be made 'at any stage of the proceedings', this does not mean that such application can be made after a final judgment is entered. In this case, there was no appeal against the injunction order dated 24 September 1998. Only thereafter, the intervener made an application to intervene and prayed that the money retained pursuant to the said injunction order be paid to them (see para 38); *Tai Choi Yu v Syarikat Tingan Lumber Sdn Bhd* [1998] 4 MLJ 275 followed.

(3) (oleh **Abdul Aziz HMR** menentang) Larangan di bawah kl 17(1) tidak boleh berfungsi untuk memberi kesan kepada keesahan penyerahhakan tersebut kerana suratikatan penyerahhakan telah dimeterai (pada 17 September 1997) sebelum larangan di bawah kl 17(1) berkuatkuasa (pada 27 Februari 1998), dari itu Incacon tiada mempunyai sebarang larangan semasa ia memeterai penyerahhakan tersebut. Peguamcara Lam Hong mengatakan bahawa EBB sepatutnya mengetahui bahawa pada tarikh penyerahhakan tersebut bahawa kontrak di antara Incacon dan UMW adalah satu kontrak lazim PAM yang mana mengandungi larangan dalam kl 17(1). Tiada asas untuk mengaitkan pengetahuan tersebut kepada EBB dan jika pun EBB mempunyai pengetahuan tersebut terlebih dahulu, ianya tidak memberi apa-apa kesan kepada fakta yang bahawa penyerahhakan yang dimeterai oleh Incacon tidak tertakluk kepada sebarang larangan (lihat perenggan 59). Jika pun kl 17(1) terpakai dan memerlukan izin bertulis terlebih dahulu dari UMW sebelum penyerahhakkan, izin bertulis terdahulu itu telah diberikan oleh UMW pada kaki surat Incacon kepada mereka yang bertarikh 27 Ogos 1997, di mana

mereka telah memberikan izin mereka kepada 'perkiraan' yang dikatakan di dalam surat Incacon tersebut, yang mana perkiraan tersebut dikatakan atau secara tersirat satu penyerahhakan kepada EBB untuk bayaran-bayaran yang akan diterima oleh Incacon dari UMW (lihat perenggan 60).

(4) (oleh **Abdul Aziz HMR** menentang) Sesalinan surat penyerahhakan telah diberikan kepada UMW oleh peguamcara EBB melalui surat bertarikh 7 Januari 1999, sebelum EBB memohon untuk mencelah bagi mendapatkan perintah yang sekarang ini dirayu itu. Walaupun ianya hanya diberikan selepas lebih dari setahun ianya dimeterai, dan oleh EBB pemegang serahak dan bukan oleh Incacon, ianya tidak membatalkan penyerahhakan tersebut. Tujuan keperluan s 3.02 hanya untuk 'memberi kesan' kepada penyerahhakan tersebut, iaitu ianya untuk melaksanakannya, agar UMW tidak akan membayar wang projek tersebut kepada Incacon tetapi akan membayar kepada EBB sebaliknya. Ianya jelas dari ayat kedua seksyen tersebut bahawa ianya hanya untuk memberikan kepastian kepada EBB, yang mahu memastikan yang bahawa, sebelum melepaskan kemudahan tersebut kepada Incacon, UMW telah mengetahui berkenaan penyerahhakan tersebut dan akan membayar wang projek kepada EBB dan bukan kepada Incacon. Kegagalan untuk memberi notis kepada UMW atau kelewatan dalam memberi notis kepada mereka tidak menjejaskan EBB jika mereka melepaskan kemudahan tersebut kepada Incacon walaupun terdapat kegagalan atau kelewatan, dan juga terhadap Incacon kerana EBB boleh tidak melepaskan kemudahan tersebut sehingga UMW diberitahu, tetapi ianya tidak akan memberi kesan kepada kesahan suratikatan penyerahhakan tersebut. Kegagalan atau kelewatan hanya memberi kesan kepada pelaksanaan tujuan suratikatan tersebut (lihat perenggan 62).]

Notes

For a case on application for intervention, see 2 *Mallal's Digest* (4th Ed) Consolidated Subject Index para 3316.

For cases on asignment of sum due, see 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) paras 2181–2182.

For cases on construction of terms of contract, see 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) paras 2458–2465.

For cases on payment of contractor, see 2 *Mallal's Digest* (4th Ed, 2003 Reissue) paras 2527–2529.

Cases referred to

Edward Tailby v The Official Receiver (Trustee of the Property of HG Izon, a Bankrupt) [1888] 13 AC 523 (refd)

Heistan Securities Ltd v Hertfordshire County Council [1978] 3 All ER 262 (refd)

Lee Meow Lim v Lee Meow Nyin (t/a Cheong Fatt Merchant), Nabisco Brands (M) Sdn Bhd, Intervener [1990] 3 MLJ 123 (refd)

Tai Choi Yu v Syarikat Tingan Lumber Sdn Bhd [1998] 4 MLJ 275 (folld)

Tohtonku Sdn Bhd v Superace (M) Sdn Ehd [1989] 2 MLJ 298 (refd)

United Dominions Trust (Commercial) Ltd v. Parkway Motors Ltd [1955] 2 All ER 557 (refd)

Legislation referred to
Civil Law Act 1956 s 4(3)
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 15 k 6(2)
Trade Description Act 1972 s 16

Appeal from: Suit No 22–403 of 1998 (High Court, Pulau Pinang)

Datuk Mahinder Singh Dulku (Paramjit Singh with him) (Salina, Lim Kim Chuan & Co) bagi pihak perayu.
Ben CC Chan (Lee Hishamddin) bagi pihak responden ketiga.
Andrew Teh (Wong Lu Peen & Tunku Alina) bagi pihak pencelah.

Mokhtar Sidin HMR (menyampaikan penghakiman majoriti):

[1] Kami telah membenarkan rayuan oleh perayu selepas perbicaraan rayuan ini. Sekarang kami memberikan sebab-sebab mengapa kami membenarkan rayuan ini.

[2] Perayu di dalam rayuan ini adalah sebuah Syarikat sendirian berhad yang beralamat di No 426, Chulia Street, Pulau Pinang. Responden pertama, juga sebuah syarikat sendirian berhad, adalah kontraktor utama untuk projek yang dikenali sebagai 'Proposed Construction and Completion of Sales Office Service Centre and Warehouse on Plot 57, Jalan Perindustrian Bukit Minyak, Mukim 13, Seberang Perai Tengah, Pulau Pinang for UMW Corporation Sdn Bhd' ('projek tersebut'). Responden kedua, berniaga sebagai MIW Engineering, adalah agen, pengkhidmat, orang gaji responden pertama atau sub-kontraktor projek tersebut. Responden ketiga adalah UMW Corporation Sdn Bhd iaitu pemilik projek tersebut.

[3] Di atas permintaan responden kedua, perayu telah menghantarserah bahan-bahan pembinaan keluli ('bahan pembinaan') ke tapak projek tersebut. Butjir-butir menghantarserah itu dinyatakan di dalam perenggan 7 penyata tuntutan perayu. Mengikut butiran tersebut perayu telah mula menghantar bahan pembinaan pada 30 September 1997 dan penghantaran yang terakhir ialah pada 26 November 1997. Nilai kesemua jumlah bahan pembinaan yang dihantarserah ialah RM1,165,992.73. Pada 9 Disember 1997, responden pertama telah menamatkan sub-kontraknya dengan responden kedua. Di dalam penyata tuntutannya, perayu menyatakan sungguhpun responden pertama telah menamatkan kontrak responden kedua tetapi bahan pembinaan yang dipesan dan dihantarserah di tapak projek tersebut telah digunakan oleh responden pertama untuk meneruskan pembinaan projek tersebut. Mengikut penyata tuntutan itu lagi, mengikut perjanjian, bayaran bagi bahan pembinaan yang dihantarserah hendaklah dijelaskan di dalam tempoh 60 hari dari tarikh invois-invois dikeluarkan.

[4] Perayu di dalam penyata tuntutannya menyatakan lagi bahawa responden pertama telah bersetuju apabila kontrak responden kedua ditamatkan bahawa semua pembayaran bagi bahan pembinaan yang telah dihantarserah akan dijelaskan oleh responden pertama. Dengan pengakuan itu, perayu tidak pergi ke tapak pembinaan untuk mengambil balik bahan pembinaan yang telah dihantarserah ke tapak

pembinaan yang telah dipesan oleh responden kedua. Adalah dipersetujui oleh responden kedua, salah satu syarat jualan, jika bayaran tidak dijelaskan di dalam tempoh 60 hari, faedah ke atas kelewatan membayar dikenakan pada kadar 1.5% sebulan ke atas baki yang belum dibayar. Perayu seterusnya mengakui ada menerima pembayaran sebanyak RM400,000. Dengan itu perayu menuntut daripada ketiga-tiga responden seperti berikut:

(1) Jumlah wang terhutang sebanyak RM747,000.

(2) Faedah pada kadar 1.5% sebulan ke atas jumlah wang sebanyak RM732,965.78 iaitu bermula pada 1 Jun 1998 sehingga tarikh penjelasan.

[5] Responden pertama di dalam penyata pembelaannya menyatakan bahawa melalui satu perjanjian bertulis bertarikh 27 Februari1998, responden pertama telah dilantik oleh responden ketiga (UMW Corporation Sdn Bhd) sebagai kontraktor untuk kerja-kerja projek tersebut atas harga kontrak RM14,180,000. Untuk melaksanakan kerja-kerja di bawah projek tersebut responden pertama telah melantik responden kedua sebagai sub-kontraktor bagi sebahagian daripada kerja-kerja projek tersebut iaitu kerja-kerja struktur keluli (steel structure works) mengikuti surat pemberian (Letter of Award) bertarikh 5 November 1997. Perlantikan responden kedua juga tertakluk kepada terma-terma dan syarat-syarat perjanjian bertarikh 27 Februari1998.

[6] Responden pertama mengakui bahawa ia mengetahui bahawa responden kedua ada memesan bahan pembinaan daripada perayu. Walau bagaimanapun, responden pertama tidak mengakui jumlah harga sebenar bahan pembinaan yang telah dihantar kepada responden kedua. Responden pertama mengakui bahawa sub-kontrak responden kedua telah ditamatkan pada 9 Disember 1997.

[7] Penyata pembelaan responden pertama seterusnya menyatakan setelah sub-kontrak responden kedua ditamatkan, responden pertama ada membuat pembayaran kepada responden kedua dan sehingga 25 Mac 1998 jumlah bayaran yang telah dibuat ialah RM500,500. Penyata pembelaan responden pertama menyatakan lagi, selepas penamatan sub-kontrak responden kedua, responden pertama berhak untuk menggunakan bahan pembinaan yang dihantarserah oleh perayu ke tapak projek tersebut. Responden pertama tidak mengetahui bahawa ada terma yang pembayaran hendaklah dibuat dalam tempoh 60 hari dari tarikh invois dikeluarkan dan sekiranya tidak dibayar faedah akan dikenakan;. Responden pertama menafikan ada berjanji untuk membayar perayu bagi bahan-bahan pembinaan yang dihantarserah yang dipesan oleh responden kedua, tetapi menyatakan bahan pembinaan itu telah berpindah milik kepada mereka apabila sub-kontrak responden kedua ditamatkan

[8] Saya telah meneliti rekod rayuan dan saya mendapati responden kedua dan responden ketiga tidak ada memfailkan tuntutan pembelaan mereka.

[9] Perayu telah memperoleh satu perintah injunksi ke atas responden pertama bagi melarang responden pertama dari memindah, melepas, menggunakan, mengurangkan, mengeluarkan, berurusniaga dan lain-lain ke atas wang telah dibayar

dan yang perlu dibayar; oleh responden ketiga setakat RM1 juta. Ini adalah injunksi bertarikh 24 September 1998 yang telah diberikan oleh YA Abdul Hamid Mohamad HMT (beliau semasa itu). Selepas itu perayu telah memperoleh penghakiman pejumlah RM693,365.66 ke atas ketiga-tiga responden, Pada 2 Oktober 2000, pe;rayu telah memperoleh perintah 'garnishment' bagi jumlah penghakiman yang diperolehi oleh perayu. Perintah 'garnishment' ini dikenakan daripada amaun RM1 juta yang ditahan di bawah perintah injunksi bertarikh 24 September 1998.

[10] Pada 31 Mei 1999, EON Bank Bhd telah memfailkan satu saman dalam kamar memohon perintah seperti berikut:

1. EON Bank Bhd diberikan kebenaran di bawah Aturan 15 Kaedah 6(2)(b)(ii) Kaedah-kaedah mahkamah Tinggi, 1980 untuk mencelah di dalam tindakan di sini, terhad kepada permohonan oleh EON Bank Bhd untuk perintah di perenggan 2 di bawah;
2. Perintah Mahkamah yang mulia ini bertarikh 24.09.1998 dipinda dan diubah di mana UMW Corporation Sdn Bhd diperintahkan untuk melepaskan kepada EON Bank Bhd wang yang perlu dibayar oleh UMW Corporation Sdn Bhd kepada Defendan Pertama berkenaan kontrak projek yang dikenali sebagai 'Propose" Construction and Completion of Sales Office Service Centre and Warehouse on Plot 57, Jalan Perindustrian Bukit Minyak, Mk 13 Seberang Perai Tengah, Pulku Pinang' yang dipegang oleh UMW Corporation Sdn Bhd;

[11] Permohonan ini disokong oleh afidavit yang diikrar oleh Lon Chee Fook. Afidavit itu menyatakan bahawa pencelah (EON Bank Bhd) telah membuat tawaran melalui surat bertarikh 18 Ogos 1997 kepada responden pertama satu kemudahan kewangan sebanyak RM4,060,000. Melalui surat bertarikh 8 September 1997 pencelah menyatakan jumlah tawaran di dalam surat bertarikh 18 Ogos 1997 telah dipinda kepada RM4,000,000 sahaja. Satu daripada kemudahan kewangan yang diberikan ialah untuk membiayai perbelanjaan responden pertama di dalam projek tersebut. Satu daripada jaminan untuk kemudahan kewangan itu ialah responden pertama hendaklah menyerahkan kesemua wang yang kena dibayar oleh responden ketiga kepada responden pertama bagi projek tersebut. Berasaskan tawaran tersebut, responden pertama telah menghantar satu surat bertarikh 27 Ogos 1997 kepada responden ketiga memaklumkan kemudahan kewangan tersebut, di antaranya berkenaan pembayaran wang bagi projek tersebut. Responden ketiga tidak menjawab surat tersebut. Walaupun responden pertama tidak memperoleh persetujuan daripada responden ketiga pada 17 September 1997 responden pertama telah menandatangani suratikatan serahhak kepada pencelah. Pencelah mengakui ada menerima sebahagian bayaran dari responden ketiga. Mulai Ogos 1998, responden ketiga telah memberhentikan pembayaran wang kepada pencelah kerana perintah injunksi bertarikh 24 September 1998 yang dinyatakan di atas, Dengan itu, pencelah telah membuat permohonan untuk mencelah.

[12] Perayu membantah permohonan pencelah untuk mencelah dan memfailkan satu afidavit menyatakan bantahannya di mana antaranya adalah seperti berikut:

1. Pencelah tidak pernah membawa ke pengetahuan perayu tentang wujudnya Deed of Assignment tersebut.

2. Mengikut surat responden ketiga bertarikh 10 Februari1999 yang dikemukakan sebagai ekshibit, pendelah tidak pernah mendapat kebenaran responden ketiga untuk menyerah hak bayaran kontrak tersebut kepada pencelah.

3. Pencelah tidak berhak kepada RM1 juta tersebut kerana kemudahan kewangan responden pertama dari pencelah telah dijelaskan dengan sepenuhnya (eksh EON-6).

4. Pencelah harus mengemukakan jumlah yang telah dibayar kepadanya dari projek 'Proposed 10 blocks (512 units) of low cost apartment (Phase 2A1) at Lot 2972, Mukim of Pulai Johor Bahru, Johor'.

5. Pencelah harus mengemukakan kepada mahkamah lain-lain kontrak yang dikatakan telah diserahhak kepadanya untuk membolehkan mahkamah membuat keputusan yang adil.

6. Wang yang perlu dibayar oleh responden pertama untuk barang-barang yang telah dijual dan dihantarserah kepadanya tidak boleh diserah hak kepada pencelah.

[13] Beberapa afidavit lagi telah difailkan oleh pencelah dan perayu untuk menunjukkan sama ada suratikatan serahhak (Deed of Assignment) itu sah atau tidak ataupun terpakai bagi tuntutan perayu ke atas ketiga-tiga responden di mana penghakiman dan perintah 'garnishment' bagi jumlah penghakiman itu telah diperolehi oleh perayu.

[14] Pada 17 Januari 2000, responden ketiga telah memfailkan satu afidavit yang menyatakan suratikatan serahhak yang telah diberikan oleh responden pertama kepada pencelah adalah tidak sah kerana responden ketiga tidak pernah membenarkan responden pertama untuk menyerahhak wang di bawah kontrak projek tersebut kepada pencelah atau mana-mana pihak. Fasal 17 kontrak yang dilaksanakan di antara responden ketiga dengan responden pertama jelas menyatakan respondeni pertama tidak boleh menyerahhak apa-apa kewangan tanpa kebenaran bertulis daripada responden ketiga.

[15] Pencelah di dalam afidavit jawapannya menyatakan responden pertama telah dilantik sebagai kontraktor responden ketiga bagi projek tersebut apabila menerima surat tawaran bertarikh 27 Februari1998 daripada responden ketiga. Dengan itu, sudah wujud satu kontrak antara responden pertama dengan responden ketiga sungguhpun kontrak bertulis belum disempurnakan. Berasaskan surat tawaran itu pencelah telah meluluskan kemudahan kewangan yang dinyatakan di atas. Surat tawaran itu tidak ada sekatan serahhak dan suratikatan serahhak antara responden pertama dengan pencelah telah disempurnakan sebelum kontrak pembinaan tersebut antara responden pertama dengan responden ketiga disempurnakan, maka suratikatan serahhak itu adalah sah. Larangan ke atas serahhak itu hanya terdapat di dalam kontrak pembinaan dan bukannya di dalam surat tawaran.

[16] Di dalam afidavit balasannya, responden ketiga menyatakan bahawa kontrak antara responden ketiga dengan responden pertama adalah kontrak pembinaan

bertulis yang telah disempurnakan oleh kedua-dua pihak dan bukannya surat tawaran. Kontrak bertulis ini adalah satu 'standard building contract' yang disediakan oleh PAM (Pertubutyan Arkitek Malaysia). Pemakaian kontrak PAM ini adalah amalan biasa di dalam industri pembinaan bangunan. Surat tawaran bukanlah kontrak dan responden pertama tahu akan tujuan responden ketiga yang kedua-dua pihak dikehendaki menyempurnakan satu kontrak yang formal. Responden pertama juga tahu untuk menyediakan kontrak berkenaan akan mengambil masa iaitu memasukkan semua terma-terma dan syarat-syarat yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak. Di samping itu, 'drawings' dan pelan-pelan bagi berbagai-bagai peringkat aktiviti juga perlu disediakan oleh konsultan dan hendaklah diluluskan oleh pihak-pihak yang berkuasa. 'Drawings' dan pelan-pelan perlu dimasukkan di dalam kontrak. Oleh sebab itu, kontrak (Articles of Agreement) hanya dapat disempurnakan oleh responden pertama dan responden ketiga pada 27 Februari1998 iaitu lebih kurang tujuh bulan selepas surat tawaran (Letter of Award) yang dihantar oleh responden ketiga. Apabila responden pertama menyempurnakan kontrak tersebut pada 27 Februari1998 bermakna yang ia akan mematuhi semua terma-terma dan syarat-syarat yang terdapat di dalam kontrak tersebut. Salah satu daripada terma atau syarat yang terdapat di dalam kontrak tersebut ialah fasal 17 di mana responden pertama dilarang; menyerahhak kontrak (assignment of contract) tanpa kebenaran secara bertulis oleh responden ketiga. Responden ketiga tidak pernah memberi kebenaran secara bertulis kepada responden pertama untuk menyerahhak kepada mana-mana pihak termasuk pencelah. Dengan itu, suratikatan serahhak yang diberikan oleh responden pertama kepada pencelah bertarikh 17 September 1997 adalah tidak sah kerana melanggar fasal 17 kontrak. Fasal 17 memperuntukkan seperti berikut:

> 17. Assignment of sub-letting
>
> (1) The Contractor shall not assign this contract or any part thereof of the obligation to carry out and the right to receive payment for any part of the Works to be carried out under this contract or the right to receive the whole or any part of the Contract Sum without the prior written consent of the Employer.
>
> (2) The Contractor shall not sub-let the whole of the Works. Except where otherwise; provided by the Contract, the Contractor shall not sub-let any part of the Works without the prior written consent of the Architect (which shall not be unreasonably withheld) and such consent if given shall not relieve the Contractor from any liability or obligation under the Contract and he shall be responsible for the acts, defaults and neglects of any sub- contractor, his agents, servants or workmen as fully as if they were the acts, defaults or neglects of the Contractor, his agents, servants or workmen."

[17] Peguam perayu menyatakan bahawa YA Hakim tidak menimbangkan bahawa perayu dan responden ketiga bukanlah pihak di dalam suratikatan serahhak dan kedua-dua mereka tidak diberi salinan suratikatan serahhak yang dinyatakan. Seterusnya, untuk serahanhak responden pertama hendaklah memperolehi kebenaran bertulis sebagaimana yang dikehendaki oleh fasal 17 Articles of Agreement. Responden ketiga dan peguamnya telah menyatakan dengan jelas bahawa responden ketiga tidak pernah memberikan kebenaran bertulis kepada responden pertama untuk serahanhak. Dengan itu suratikatan serahhjak adalah tidak sah dan tidak terpakai kepada perayu dan responden ketiga.

[18] Hakim Mahkamah Tinggi di dalam penghakiman bertulis apabila membenarkan permohonan pencelah menyatakan seperti berikut:

> Saya telah membenarkan permohonan EON Bank Bhd kerana ia ada kepentingan untuk mencelah dalam tindakan guaman ini. Plaintif adalah pembekal barangan kepada UMW Corporation Sdn Bhd dan Defendan 1 adalah kontraktor bagi projek ini. Pada 17 September 97 Defendan 1 telah menandatangani Suratikatan Penyerahanhak kepada EON Bank Bhd di mana Defendan 1 sebagai kontraktor bersetuju supaya semua wang yang kena dibayar oleh UMW Corporation Sdn Bhd kepada Defendan 1 hendaklah dibayar kepada EON Bank Bhd dan dengan suratikatan itu EON Bank Bhd telah menjadi pemilik benefisial kepada semua wang yang kena dipayar oleh UMW Corporation Sdn Bhd kepada Defendan 1. Mahkamah benarkan permohonan EON Bank Bhd 'to prevent multiplicity of actions and to enable the Court to determine disputes between all parties to them in one action and to present the same or substantially the same questions or issues being tried twice with possibly different results'.
>
> Plaintif membantah terhadap permohonan EON Bank Bhd kerana EON Bank Bhd bukan sahaja tiada locus standi tetapi EON Bank Bhd tidak berhak menerima wang dari UMW Corporation Sdn Bhd kerana EON Bank Bhd tidak pernah mendapat kebenaran dari UMW Corporation Sdn Bhd. Justeru itu suratikatan itu adalah dikatakan tidak sah dan terbatal. Saya tidak bersetuju dengan pendapat Plaintif bahawa tanpa mendapat persetujuan dari UMW Corporation Sdn Bhd, suratikatan itu tidak sah. Kontraktor boleh assign haknya kepada EON Bank untuk menerima wang dari UMW Corporation Sdn Bhd.

[19] Peguam perayu di dalam penghujahannya menyatakan bahawa suratikatan serahhak yang telah diberikan oleh responden pertama kepada pencelah adalah tidak sah. Perayu seterusnya menyatakan YA Hakim telah tersilap apabila membuat keputusan bahawa suratikatan serahhak itu adalah sah seperti yang dinyatakan di dalam penghakimannya di atas.

[20] Sebagaimana yang terdapat di dalam rekod rayuan, di Mahkamah Tinggi bukan sahaja perayu tetapi responden ketiga juga telah membantah di atas permohonan pencelah. Responden ketiga seterusnya menyatakan bahawa responden ketiga adalah pihak yang terlibat secara langsung dengan permohonan pencelah kerana suratikatan serahhak itu menghendaki responden ketiga membayar semua bayaran yang patut dibayar kepada responden pertama dibayar kepada pencelah. Sekiranya perintah yang dimohon oleh pencelah dibenarkan, ini menahan responden ketiga daripada membayar kepada pihak-pihak yang sepatutnya dibayar. Dari rekod rayuan, saya dapati responden pertama belum lagi menjelaskan bayaran kepada beberapa syarikat yang telah membekalkan barang dan bahan pembinaan bagi projek tersebut. Responden pertama tidak ada membuat peruntukan atau perkiraan untuk menjelaskan bayaran-bayaran tersebut. Malahan responden pertama sebagaimana yang dapat dilihat, telah menandatangani suratikatan serahhak dengan pencelah tanpa kebenaran responden ketiga supaya bayaran yang patut dibuat kepadanya dibayar terus kepada pencelah seolah-olah berniat tidak mahu membayar responden kedua (di mana asas tuntutan perayu) dan sub-kontraktor yang lain di mana bayaran belum dijelaskan. Saya mendapati apabila responden pertama menandatangani suratikatan serahhak itu sebelum kontrak dengan responden ketiga disempurnakan seolah-olah responden pertama telah berpakat dengan pencelah supaya pembayaran yang didapati dari kontrak tersebut kesemuanya dibayar kepada pencelah tanpa membayar sub-kontraktor membekal barang dan bahan pembinaan. Ini dikuatkan

apabila responden pertama dan pencelah enggan menyatakan pinjaman sebenarnya yang diperolehi oleh responden pertama dari pencelah untuk projek tersebut.

[21] Apabila responden ketiga menyatakan yang dia tidak boleh membuat semua pembayaran di bawah projek tersebut sebagaimana yang diarah oleh responden pertama kerana responden pertama masih belum menjelaskan bayaran-bayaran yang semestinya dibayar untuk menyiapkan projek tersebut, menunjukkan banyak orang termasuk subkontraktor-subkontraktor yang telah mengadu kepada responden ketiga yang mereka belum dibayar oleh responden pertama bagi kerja-kerja yang telah disiapkan. Dengan itu, responden ketiga telah membuat peruntukan untuk membayar kesemuanya dari jumlah wang patut dibayar kepada responden pertama kerana responden ketiga menganggap suratikatan serahhak yang diperolehi oleh pencelah adalah tidak sah.

[22] Pencelah di dalam hujahannya menyatakan bahawa suratikatan serahhak adalah instrumen yang sah dan boleh dikuatkuasakan. Pencelah seterusnya menyatakan larangan yang terdapat di dalam fasal 17 Articles of Agreement bertarikh 27 Februari1998 itu dilaksanakan oleh responden pertama dan responden ketiga selepas pelaksanaan suratikatan serahhak pada 17 September 1997. Suratikatan serahhak tersebut merupakan penyerahanhak mutlak keseluruhan prosid kontrak yang perlu dibayar oleh responden ketiga kepada responden pertama. Peguam pencelah seterusnya merujuk kepada *Edward Tailby v The Official Receiver (Trustee of the Property of HG Izon, a Bankrupt)* [1888] 13 AC 523 untuk menguatkan penghujahannya.

[23] Adalah jelas kepada saya bahawa kes itu adalah berlainan dari kes kita sekarang. Di dalam kes tersebut, tidak ada larangan bagi suratikatan serahhak. Apa yang dipertikaikan di dalam kes tersebut ialah sama ada seseorang boleh menyerahkan hak ke atas keuntungan yang akan datang di mana tidak ditentukan masa, tempat dan jumlah adalah terlalu pudar untuk disokong. (Di dalam Bahasa Inggeris 'whether the assignment of future book debts generally, without any delimitation as to time, place or amount, was too vague to be supported'). Di dalam rayuan ini sekarang terdapat larangan ke atas responden pertama untuk memasuki suratikatan serahhak tanpa kebenaran bertulis daripada responden ketiga, Dengan itu kes yang dirujuk tidak terpakai.

[24] Peguam pencelah seterusnya berhujah bahawa kebenaran daripada responden ketiga telah diperolehi. Ini didapati d ms 202–203 rekod rayuan. Ini adalah surat bertarikh 27 Ogos 1997. Saya telah meneliti surat ini dan mendapati ianya bukanlah surat kebenaran daripada responden ketiga tetapi satu surat pemberitahu kepada responden ketiga supaya bayaran yang sepatutnya dibayar kepada responden pertama hendaklah dibayar kepada pencelah. Responden ketiga mengakui membuat pembayaran pada mulanya kerana menyangkakan bahawa responden pertama akan membuat semua pembayaran melalui bank tersebut. Surat itu bukanlah suratikatan serahhak. Responden ketiga tidak ada menandatangani surat itu yang menunjukkan persetujuannya ataupun menjawab surat itu. Dengan itu, saya mendapati penghujahan pencelah adalah tidak betul kerana menyifatkan surat bertarikh 27 Ogos 1997 adalah surat kebenaran daripada responden ketiga.

[25] Responden ketiga menyatakan bahawa kontrak projek tersebut adalah kontrak antara responden ketiga dengan responden pertama dan bukannya dengan pencelah, Dengan itu, pencelah bukanlah pihak kepada kontrak tersebut dan tidak berhak membuat interpretasinya sendiri ke atas kontrak tersebut. Pencelah tidak berhak untuk menentukan niat responden pertama dan responden ketiga apakah dokumen-dokumen yang dijadikan kontrak. Responden ketiga selanjutnya menyatakan isi kandungan letter of award dengan jelas menunjukkan niat responden pertama dan responden ketiga supaya dokumen-dokumen yang lain yang berkaitan dan relevan perlu dilaksanakan untuk dijadikan kontrak. Ini dinyatakan di perenggan 4 ms 1 letter of award:

> The accepted quotation, tender drawings afrid this Letter of Acceptance as well as additional requirements as stipulated in the following pages shall constitute a binding Contract ….

[26] Letter of award juga menyatakan bahawa satu kontrak sedang disiapkan dan apabila ianya siap nanti responden pertama akan diberitahu untuk disempurnakan. Ini terdapat di perenggan terakhir:

> The formal contract documents are being prepared and you will be notified, in due course, when they afe ready for your endorsement....

[27] 'Formal contract documents' yang dinyatakan itu adialah dokumen-dokumen yang berikut:

(a) Articles Perjanjian bertarikh 27 Februari1993 bersama dengan terma-terma yang dilampirkan.

(b) Lukisan-lukisan kontrak.

(c) Spesifikasi-spesifikasi.

(d) Jadual bayaran (schedule of payments).

[28] Semuanya ini bukan sahaja dihujahkan oleh responden ketiga di Mahkamah Tinggi tetapi juga telah diikrarkan dalam afidavit defendan ketiga. Arkitek kerja projek tersebut iaitu penulis letter of award telah mengikrarkan sama dengan responden ketiga di dalam afidavit bertarikh 6 Jun 2000. Responden ketiga juga telah menyempurnakan 'formal contract documents' dengan sukarelanya dan dia mengetahui inilah kontrak yang sebenar. Dengan itu, pencelah tidak mempunyai hak untuk menyatakan bahawa letter of award adalah kontrak antara responden pertama dengan responden ketiga sedangkan responden pertama sendiri tidak pernah menyatakan letter of award itu sebagai kontrak.

[29] Responden ketiga telah menarik perhatian YA Hakim Mahkamah Tinggi bahawa Articles of Documents bertarikh; 27 Februari1998 itu adalah 'standard contract' yang telah dikeluarkan oleh PAM (Pertubuhan Arkitek Malaysia). Adalah menjadi amalan biasa bagi industri pembangunan kontrak yang dipakai antara pemaju dengan kontraktor ada 'standard contract'. Ini juga telah dinyatakan di perkara dalam dokumen tawaran (tender) yang telah dipakai oleh responden pertama untuk mendapatkan kontrak projek tersebut.

[30] Responden ketiga seterusnya menyatakan daripada perilaku dan tindakan pencelah dan responden pertama, kedua-dua mereka tahu bahawa letter of award itu bukanlah kontrak sebenar. Kedua-dua mereka tahu perjanjian sebenar ialah Articles of Documents yang bertarikh 27 Februari1998 di mana peruntukan fasal 17 dengan jelasnya melarang responden pertama menyerahhak pembayaran tanpa kebenaran bertulis dari responden ketiga. Responden pertama juga tahu berkenaan larangan ini dan di atas sebab tersebut dia telah menghantar satu surat bertarikh 27 Ogos 1997 yang dikatakan surat memohon kebenaran bertulis. Responden ketiga bukan sahaja tidak memberi kebenaran tetapi tidak menjawab surat tersebut. Apabila tidak mendapat jawapan dari responden ketiga yang menunjukkan kebenaran bertulis tidak akan diberi, pencelah telah membuat penghujahan bahawa letter of award itu adalah satu kontrak untuk memberi hak kepada pencelah ke atas bayaran yang akan dibuat oleh responden ketiga kepada responden pertama.

[31] Saya telah menunjukkan bahawa saya tidak dapat menerima penghujahan pencelah bahawa suratikatan serahhak yang diperolehinya daripada responden pertama itu sah. Pendapat saya dengan perkataan-perkataan 'interests and rights now or hereinafter' yang terdapat di dalam fasal 17 hendaklah dibaca dengan fasal 3.09 Articles of Documents. Fasal 3.09 menyatakan: 'The parties hereto agree that the provisions herein shall not in any way prejudice the rights of awarders under the contracts ….'. Ini menunjukkan hak responden ketiga tidak akan terjejas sungguhpun ada perjanjian di antara responden ketiga dengen mana-mana pihak menghendaki pembayaran dibayar kepada mana-mana pihak tanpa mendapat kebenaran bertulis dari responden ketiga. Dengan itu, pada pendapat saya sekiranya pencelah mempunyai suratikatan serahhak yang sah dari responden pertama tetapi tidak mendapat kebenaran dari responden ketiga, responden ketiga tidak tertambat dengan suratikjatan tersebut dan tidak menjejas hak responden ketiga untuk membuat bayaran kepada mereka yang berhak menerima bayaran di bawah kontrak projek tersebut.

[32] Saya telah meneliti letter of award dan kontrak formal iaitu Articles of Documents dan saya mendapati sekiranya letter of award itu jika disifatkan sebagai kontrak bukanlah kontrak yang lengkap. Banyak perkara-perkara, terma-terma dan syarat-syarat yang didapati di dalam Articles of Documents tidak terdapat di dalam letter of award. Di antara lain, yang tidak terdapat di dalam letter of award ialah sebutharga dan cara-cara dan kuantum pembayaran dibuat. Ini hanya terdapat di dalam Articles of Documents. Dengan itu Articles of Documents adalah kontrak yang lengkap yang terpakai bagi responden pertama dan responden ketiga. Yang penting bagi responden pertama dan pencelah ialah bayaran yang akan dibuat oleh responden ketiga. Suratikatan serahhak pencelah ialah ke atas bayaran, maka Articles of Documents yang terpakai dan bukannya letter of award yang tidak ada menyebut berkenaan bayaran dan cara-cara pembayaran. Dengan itu juga fasal 17 terpakai ke atas suratikatan serahhak tersebut. Dengan itu saya mendapati suratikatan serahhak itu tidak sah kerana tidak mendapat kebenaran bertulis daripada responden ketiga. Ini dinyatakan oleh *Chitty on Contracts* (26th Ed) Vol 1 para 1413:

> If rights arising under a contract are declared by the contract to be incapable of assignment, it seems that any purported assignment will be invalid as against the debtor.

[33] RM Goode dalam *Legal Problems of Credit and Security* (2nd Ed, 1988) di ms 123 menyatakan seperti berikut:

> …. It is equally clear that a contractual provision against assignment entitles the debtor to refuse to deal with the assignee and to continue making payment to the assignor, so that the assignment is not capable of taking effect as a statutory assignment. Further a purported assignment by the original creditor would place him in breach of contract and entitle the debtor to exercise any remedies for breach of contract given him by the agreement or by law. *In short, the prohibition is effective as between debtor and assignee, and if the assignee brings proceedings his claim will be dismissed.* (Emphasis added.)

[34] Di dalam *United Dominions Trust (Commercial) Ltd v Parkway Motors Ltd* [1955] 2 All ER 557 telah diputuskan seperti berikut:

> In the particular contract in the present case, the hirer is prohibited by the terms of the contract from assigning, or purporting to assign, or attempting to assign either the goods themselves or the benefit of this agreement. Accordingly, as it seems to me, Mr Williams, the hirer, was unable to pass any rights in the van or any rights under the agreement to Mr Trotter; and if he could not pass any rights to, Mr Trotter, then Mr Trotter could not pass any rights to the defendant.

[35] Di dalam rayuan ini sekarang, fasal 17 Artifcles of Documents jelas melarang responden pertama menyerahhak apa-apa bayaran kepada pihak ketiga tanpa kebenaran bertulis daripada responden ketiga. Dengan itu, suratikatan serahhak di antara responden pertama dengan pencelah tanpa kebenaran bertulis adalah tidak sah. Dengan itu, responden ketiga tidak tertambat dengan suratikatan serahhak tersebut. Ini dikuatkan oleh peruntukan fasal 3.09 Articles of Documents.

[36] Peguam responden ketiga seterusnya menyatakan bahawa kali pertama responden ketiga mengetahui adanya suijatikatan serahhak ialah apabila menerima surat bertarikh 7 Januari 1999 dari peguam pencelah yang kononnya mengingatkan adanya suratikatan serahhak. Peringatan ini tidak bermakna kerana suratikatan serahhak adalah tidak sah kerana melanggar peruntukan fasal 17 Articles of Documents dan terma-terma.

[37] Saya telah meneliti nota keterangan yang terdapat di dalam rekod rayuan dan mendapati responden pertama dan peguamnya tidak hadir semasa perbicaraan permohonan untuk mencelah. Responden pertama juga tidak ada memfailkan apa-apa afidavit ataupun penghujahan. Perlu diingat di sini bahawa pencelah memohon untuk mencelah berasaskan suratikatan serahhak oleh responden pertama. Suratikatan serahhak itu didapatl sah dan ia akan menambat responden ketiga di mana pembayaran yang patut di bayar kepada responden pertama dibayar terus kepada pencelah. Hak pencelah ke atas bayaran bergantung kepada suratikatan sefahhak yang kononnya dilaksanakan oleh responden pertama. Saya tidak mendapati di mana-manapun pengesahan daripada responden pejrtama yang dia ada melaksanakan suratikatan serahhak yang sah. Responden pertama juga tidak ada menyatakan bahawa letter of award itu adalah kontrak sebenar. Semuanya itu adalah penghujahan pencelah sahaja.

[38] Peguam perayu di mahkamah ini juga telah berhujah bahawa YA Hakim Mahkamah Tinggi telah silap apabila membenarkan permohonan pencelah untuk mencelah. Beliau seterusnya berhujah, YA Hakim Mahkamah Tinggi sepatutnya membatalkan *in limine* permohonan responden untuk mencelah kerana semasa permohonan itu dibuat pada 22 September 2000 telah ada satu perintah injunksi bertarikh 24 September 1998. Perintah ini diikuti dengan penghakiman muktamad yang diperolehi oleh perayu pada 9 September 1999 bagi jumlah RM693,365.66 ke atas ketiga-tiga responden. Seterusnya, perayu telah memperolehi perintah 'garnishee' bagi penghakiman tersebut dari jumlah yang ditahan di bawah perintah injunksi bertarikh 24 September 1998. Saya mendapati tidak ada rayuan ke atas perintah yang dinyatakan di atas. Selepas itu barulah pencelah membuat permohonan mencelah dan memohon wang yang ditahan di bawah perintah injunksi dibayar kepada mereka. Perayu telah merujuk kepada kes *Tai Choi Yu v Syarikat Tingan Lumber Sdn Bhd* [1998] 4 MLJ 275. Isu di dalam kes ini ialah sama ada pemohon, seorang pemegang sahami minoriti dalam sebuah syarikat (deponen) boleh mencelah dalam tindakan yang difailkan oleh plaintiff di mana penghakiman ingkar telahpun; dimasukkan terhadap defendan. Lembaga pengarah defendan terlebih dahulu menerusi majoriti telah memutuskan bahawa tiada tindakan akan diambil oleh syarikat itu untuk mengenepikan penghakiman ingkar atau untuk menentang presiding penggulungan yang difailkan terhadap defendan. Mahkamah Rayuan telah memutuskan walaupun A 15 k 6(2) Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 menyatakan bahawa suatu permohonali untuk mencelah boleh dibuat 'at any stage of the proceedings', ini tidak bermakna bahawa permohonan sedemikian boleh dibuat selepas penghakiman muktamad telah dimasukkan. Dalam kes ini, pemohon telah membuat permohonan selepas penghakiman muktamad telah dimasukkan. Untuk memahami lebih mendalam penghakiman, elok saya merujuk kepada perkataan-perkataan sebenar Shaik Daud HMR di ms 277–278:

> Next is, when should such an application be made. Although O 15 r 6(2) states that such an application could be made 'at any stage of the proceedings', this does not mean that such an application can be made after final judgment had been entered. In *Shell Malaysia Trading Sdn Bhd v Leong Yuet Yeng & Ors* [1990] 3 MLJ 254, the court held that O 15 r 6 only applies to proceedings where the substitution of any of the parties to the cause or matter is made before final judgment. In that case, the application was made after a default judgment had been finalised. See also *United Asian Bank Bhd v Personal Representative of Roshammah (deed) & Ors* [1994] 3 MLJ 327. A default judgment once perfected is a final judgment. See the case of *Wee Tiang Kheng & Ors v Ngu Nii Styon & Ors* [1989] 1 MLJ 252, which held that a default judgment which had been perfected is a final judgment and the court there refused to exercise its discretion under O 15 r 6(2) of the RHC to remove the first plaintiff on the ground that he had no cause of action against the second and third defendants in the writ against whom judgment in default of defence had been entered and perfected.
>
> In the present case, STL obtained the default judgment on 3 February 1996. The appellant took out the summons-in- chambers on 15 November 1996, by which time the judgment had been perfected and this is not denied by the appellant.
>
> It is settled law that before the court can grant leave to intervene, the applicant must show that has an interest directly related to the subject matter of the action. Interest here means a legal interest not a mere commercial interest. Therefore, a mere commercial interest in the outcome of the action is not sufficient. In *Sanders Lead Co Inc v Entores Metal Brokers Ltd* [1984] 1 WLR 452, Kerr LJ in the Court of Appeal held at p 460 as follows:

> In my view, the rule requires some interest in the would-be intervener which is in some way directly related to the subject matter of the action. A mere commercial interest in its outcome, divorced from the subject matter of the action, as not enough.

This principle was applied in a number of Malaysian cases namely; *Tohtonku Sdn Bhd v Super ace (M) Sdn Bhd* [1989] 2 MLJ 298 and *Lee Meow Lim v Lee Meow Nyin (t/a Cheong Fatt Merchant), Nabisco Brands (M) Sdn Bhd, Intervener* [1990] 3 MLJ 123 and the Federal Court case of *Eh Riyid v Eh Tek* [1916] 1 MLJ 262.

Under these circumstances, has the appellant shown that he has a legal interest to interfere in the proceedings? Here, the NTT themselves had admitted the debt and at a Board meeting called for by the appellant himself, it was resolved by a majority that the company admit the debt afld take no further step to either defend the action or oppose the winding up proceedings as they were insolvent. The appellant in his affidavit avers that he was merely a minority shareholder of NTT. The law is clear that a mere shareholder, a fortiori, a minority shareholder has no interest, legal of equitable, in the property of a company (see *Macaura v Northern Assurance Co Ltd & Ors* [1925] AC 619 at p 626).

For the aforesaid reasons, we are satisfied that the High Court was right in not exercising its discretion to grant leave to the appellant to intervene....

[39] Di dalam kes *Lee Meow Lim v Lee Meow Nyin (t/a Cheong Fatt Merchant), Nabisco Brands (M) Sdn Bhd, Intervener* [1990] 3 MLJ 123 di mana Eusoff Chin HMT (beliau semasa itu) menyatakan di ms 125 seperti berikut:

The application to intervene is made under O 8 r 6(2) of the Rules of the Subordinate Courts 1980, which is similar to O 15 r 6(2)(b) of the Rules of the High Court 1980.

Order 8 r 6(2) of the Rules of the Subordinate Courts 1980 states:

> At any stage of the proceedings in any cause or matter the Court may on such terms as it think just and either of its own motion or on application:
>
> (b) order any person who ought to have been joined as a party or whose presence before the Court is necessary to ensure that all matters in dispute in the cause or matter may be effectually and completely determined and adjudicated upon be added as a party.

In *Sanders Lead Co Inc v Entores Metal Brokers Ltd*, the Court of Appeal held that a person had to have an interest directly related to the subject matter of an action before he was entitled to intervene in the action under RSC O 15 r 6(2)(b)(ii). A mere commercial interest in the outcome of the action, divorced from its subject matter, such as interest of a creditor of one of the parties, was not sufficient to entitle a person to intervene.

Nabisco is clearly a creditor of "one of pie parties", ie the respondent in the distress action. He should not have been allowed to intervene in this action.'

[40] Di dalam kes *Tohtonku Sdn Bhd v Superace (M) Sdn Ehd* [1989] 2 MLJ 298, pemohon memperolehi ex pane order di bawah s 16 Trade Description Act 1972 yang membuat pengisytiharajn bahawa tanda dagang pencelah (intervenor's trademark) adalah melanggar hak pemohon di atas tanda dagang yang telah didaftarkan. Pencelah telah membuat permohonan untuk mengenepikan, membatalkan ataupun meminda perintah *ex parte,* Pemohon telah membangkitkan dua bantahan avsfal semasa pendengaran permohonan pencelah: (1) pencelah tidak

ada *locus standi* kerana ia tidak mempunyai apa-apa kepentingan di dalam perkara dan had kepentingan komersial tidak mencukupi; dan (2) oleh kerana perintah mahkamah telah dikeluarkan dengan sempurna (the order of the court had been perfected) mahkamah tidak boleh menyemak semula (review) dan pencelah hanya boleh mengambil satu tindakan yang berasingan. Wan Adnan H (beliau semasa itu) menyatakan di ms 299–300 seperti berikut:

> The application for leave to intervene is made under O 15 r 6(2)(b)(n) of the Rules of the High Court....
>
> ...
>
> This rule is in para materia with O 15 r 6(2)(b)(ii) of the English Rules of the Supreme Court. In *Sanders Lead Co Inc v Entores Metal Brokers Ltd* Kerr LJ said of the rule as follows:
>
> > In my view the rule requires some interest in the would-be intervener which is in some way directly related to the subject matter of the action. A mere commercial interest in its outcome, divorced from the subject matter of the action is not enough. It may be impossible, and would in any event be undesirable, to the interests of the requirements of attempt to categorise the situations in which would-be interveners are sufficient to satisfy the rule. The authorities show that the existence of a cause of action between the intervener and one of the parties is not a necessary prerequisite for this purpose. But they also go no further than to show that there must be some direct interest in the subject matter, such as an alleged infringement of a patent, trade mark or copyright with which the intervener is concerned.
>
> In *Pegang Mining Co Ltd v Choong Sam & Ors the Privy Council* had occasion to consider O 16 r 11 of the Rules of the Supreme Court 1957 which is in substantially the same terms as the present O 15 r 6(2)(b)(ii). Lord Diplock said:
>
> > It has been sometimes said …. that a party may be added if his legal interests will be affected by the judgment in the action but not if his commercial interests only would be effected. While their Lordships agree that the mere fact that a person is likely to be better off financially if a case is decided one way rather than another is not a sufficient ground to entitle him to be added as a party, they do not find the dichotomy Between "legal" and of expressing the test party to the action in directly affected by 'commercial' interests helpful. A better way is: will his rights against or liabilities to any respect of the subject matter of the action be any order which may be made in the action?
>
> It was also stated in that case that:
>
> > One of the principal objects of the rule is to enable the court to prevent injustice being done to a person whose rights will be affected by its judgment by proceeding to adjudicate upon the matter in dispute in the action without this being given an opportunity of being heard.
>
> This principle was followed by the Federal Court in *Eh Riyid v Eh Tek*.
>
> > It is therefore clear that a person who wants to intervene must show that he has some interest which is directly related to the subject matter of the action. A mere commercial interest in the outcome is not enough. He will be allowed to intervene if his rights or liabilities in respect of the subject matter of the action will be directly affected by any order of the court in the action. To prevent injustice being done the court should allow a person whose rights will be affected by its judgment an opportunity of being heard.

[41] Di dalam kes *Heistan Securities Ltd v Hertfordshire County Council* [1978] 3 All ER 262, satu majlis tempatan (county council) telah melaksanakan satu perjanjian dengan seorang kontraktor untuk kerja-kerja membaiki jalan. Di dalam perjanjian tersebut terdapat satu sekatan di mana kontraktor tidak dibenarkan menyerahkan perjanjian atau mana-mana bahagiannya atau apa-apa keuntungan atau kepentingan atau faedah di dalamnya atau di bawahnya tanpa kebenaran majlis tempatan. Kontraktor itu berada di dalam kesulitan kewangan dan tanpa kebenaran majlis tempatan, telah menyerahhak kepada plaintif jumlah wang yang dikatakan masih belum dibayar oleh majlis tempatan. Apabila plaintif gagal mendapatkan bayaran itu dari majlis tempatan, plaintif memulakan tindakan mahkamah ke atas majlis tempatan untuk mendapatkan jumlah bayaran itu.

[42] Plaintif menyatakan bahawa sungguhpun perjanjian melarang penyerahanhak kontrak dan beberapa 'chose in action' berbangkit dari perjanjian itu, ia tidak melarang penyerahanhak hutang yang berbangkit daripada perjanjian itu. *Mahkamah telah memutuskan bahawa pihak-pihak vang terdapat di dalam perjanjian, perkara pokok adalah satu "chose in action", adalah dipersetujui bahawa 'chose in action" itu tidak boleh diserahhak. apa-apa penyerahanhak yang dibuat adalah tidak sari. Hutang daripada majlis tempatan kepada kontrak adalah "chose in action" dan satu keuntungan ataupun faedah di bawah kontrak dan; dengan itu tidak boleh diserahhak dengan sah tanpa kebenaran daripada majlis tempatan. Dengan itu majlis tempatan berhak untuk membuat bayaran.*

[43] Di atas sebab-sebab yang dinyatakan, kami telah membenarkan rayuan dengan kos di sini dan di Mahkamah Tinggi. Deposit dikembalikan kepada perayu.

Abdul Aziz Mohamad JCA (delivering dissenting judgment):

[44] It is necessary to set out the sequence of events that led up to the appeal before us.

[45] On 16 July 1997, UMW Corporation Sdn Bhd ('UMW'), by their architects, issued to Incacon Sdn Bhd ('Incacon') a letter of acceptance of Incacon's offer to carry out for UMW the construction of a Regional Facilities Centre ('the project'). Incacon accepted the terms, conditions and stipulations in UMW's letter on the same day.

[46] By letter dated 18 August 1997, EON Bank Bhd ('EBB') informed Incacon of their approval of credit facilities for Incacon's utilization for several purposes, one of which was related to the project. EBB required various types of securities for the credit facilities. In respect of the purpose related to the project the securities were to be:

(1) Deed of Assignment between Incacon Sdn Bhd and EON Bank Bhd (EBB) wherein Incacon Sdn Bhd will assign all contract proceeds to EBB.

(2) Irrevocable Letter of Instruction by Incacon Sdn Bhd to EBB to UMW Corporation Bhd to remit all contract proceeds to EBB for the credit of Incacon Sdn Bhd's account. UMW Corporation Bhd is to duly acknowledge receipt of the letter.

[47] On 27 August 1997, Incacon wrote to UMW a letter about the project, in which Incacon said:

> Please be informed that our Company has been granted Credit Facilities from EON Bank Bhd which requires that all progress payments for the above-mentioned project, to be made payable to the said Bank.
>
> Therefore, in view of the above, we will appreciate if your good company can clearly state the following 'Payee' information on all cheques of the progress payments, payable to us:
>
> Name of Payee': INCACON SDN BHD — EON Bank Bhd (A/C No: 015-10-01308-7)
>
> The progress payments made by you to EON Bank Bhd pursuant to this letter shall be deemed as payments made to us and we shall have no claim against you for such payments.
>
> The above arrangement shall be continuing until such time as EON Bank Bhd notifies you in writing to terminate the arrangement.

At the foot of the letter, UMW signed their 'consent to the above arrangement'. That letter must have been intended to be the aforesaid security No 2 required by EBB. Although EBB's requirement for that security was UMW's acknowledgment of receipt of the letter, UMW did more than acknowledge receipt of the letter. They consented to the arrangement explained in the letter.

[48] The Deed of Assignment, which was security No 1 that EBB required, was executed on 17 September 1997. By section 1.03 of the deed, Incacon assigned to UMW the proceeds of 'the Contracts' as defined in section 2.01. The definition was wide but specifically included 'the contracts already entered into' with UMW for the project.

[49] On 27 February 1998, UMW and Incacon executed the formal agreement in respect of the project.

[50] On 18 June 1998, Lam Hong Hardware Co Sdn Bhd ('Lam Hong') instituted a writ action against Incacon as first defendant and Miw Yu Hock trading as MIW Engineering ('MIW') as second defendant. MIW was averred to be Incacon's agent, servant or subcontractor for the project. The claim was for the balance of the price of construction materials delivered allegedly on the order of MIW at the site of the project and allegedly used by Incacon for the project.

[51] On 24 September 1998, on Lam Hong's inter partes application, a prohibitory injunction was granted against Incacon (and also against UMW) to ensure that out of sums paid or to be paid by UMW to Incacon for the project, a sum of RM1m was preserved for Lam Hong's benefit in the event that they succeeded in their action against Incacon.

[52] On 31 May 1999, EBB filed an application in Lam Hong's action for leave to intervene in the action in order to obtain an order, which EBB also sought in the application, that the order of injunction of 24 September 1998 be amended so that UMW be ordered to release to EBB moneys payable by UMW to Incacon for the project and withheld by UMW. A

[53] On 9 September 1999, on Incacon's admission in Lam Hong's action, judgment was given for Lam Hong against Incacon for the sum of RM693,365.66. It was also ordered, in view of the injunction of 24 September 1998, that UMW release that sum to Lam Hong within a week and release to Incacon any balance that remained due to Incacon for the project. B C

[54] On 8 October 1999, Lam Hong's action was amended by adding UMW as third defendant.

[55] On 22 September 2000, on the aforesaid application of EBB of 31 May 1999, it was ordered that the injunction of 24 September 1998 be amended and that, from the amount of RM1m retained by them of moneys due to Incacon for the project, UMW release to EBB a sum of RM712,332.29 with interest thereon from 1 July 1999 until settlement. It was also ordered that any balance from the RM1.0 million after payment to EBB be released to Lam Hong and that the said payments to EBB and Lam Hong be a full discharge of UMW's liability to Incacon. D E

[56] The appeal before us was Lam Hong's appeal against the order of 22 September 2000. In the High Court, the parties in EBB's application that resulted in that order were EBB, Lam Hong and UMW. Although in the High Court UMW opposed EBB's application, they did not take a stand in the appeal since they had complied with the order of 22 September 2000 by paying out to EBB and Lam Hong the RM1m that was due from them to Incacon. Lam Hong's counsel informed us that after paying EBB there was a balance of RM2,000 that was paid to Lam Hong. So the parties in the appeal were Lam Hong and EBB. F

[57] Although Lam Hong's memorandum of appeal contained grounds of appeal in fifteen paragraphs, their counsel's written outline submission for the appeal advanced only three reasons why the appeal should be allowed. However, two of those reasons were not pursued in counsel's oral submission and were therefore abandoned. One of the two reasons involved the argument that the injunction order of 24 September 1998 had become spent with the entry of the final judgment against Incacon on 9 September 1999. The other reason was that EBB had no interest in the subject matter of Lam Hong's action. The remaining reason, and the one that was pursued in oral submission in the appeal, consisted of the argument that the assignment of 17 September 1997 was not valid as against Lam Hong and UMW. G H

[58] That argument, as presented in the written outline submission and in oral submission, did not rely on anything in s 4(3) of the Civil Law Act 1956. The main basis of the argument was cl 17(1) of the formal agreement in respect of the project between UMW and Incacon dated 27 February 1998. That clause provided that '[Incacon] shall not assign … the right to receive payment for any part of the Works I

to be carried out under this contract or the right to receive the whole or any part of the Contract Sum without the prior written consent of [UMW]'.

[59] I was of the view that the prohibition of cl 17(1) could not operate to affect the validity of the assignment because the deed of assignment was executed (on 17 September 1997) before the prohibition in clause 17(1) came into being (on 27 February 1998), so that Incacon were not under any prohibition when they executed the assignment. Lam Hong's counsel argued that EBB would have known on the date of the assignment that the contract between Incacon and UMW would be a PAM standard contract which would contain the prohibition in clause 17(1). I was of the view that there was no basis for imputing that knowledge to EBB and that even if EBB had that foreknowledge it would make no difference to the fact that when the assignment was executed Incacon were not subject to the prohibition.

[60] Even if cl 17(1) applied so as to require UMW's prior written consent to the assignment, I was of the view that the prior written consent was given by UMW at the foot of Incacon's letter to them dated 27 August 1997, where they expressed their consent to the 'arrangement' set out in that letter of Incacon's, which arrangement amounted to or implied an assignment to EBB of payments due to Incacon from UMW.

[61] Lam Hong's counsel advanced in oral submission another ground for contending that the assignment was not valid. The ground was that section 3.02 of the deed of assignment had not been complied with. The section provided as follows:

> For the purposes of effectuating the afore-said assignment the Assignor shall serve on each of the Awarders a copy of this Deed of Assignment and a Letter of Notification and Authority in such terms as the Assignee may require to authorise the relevant Awarders to make or pay all payments due and payable under the Contracts to EON Bank Bhd. The Assignee will release the AAPC facility or any part thereof progressively upon the Assignor satisfying the Assignee that the relevant Awarders has or have notice of this Assignment.

In respect of the project, the awarder was UMW. The part of the section that was said not to have been complied with was the requirement that Incacon the assignor serve on UMW a copy of the deed of assignment.

[62] A copy of the deed of assignment was in fact given to UMW with EBB's solicitors' letter dated 7 January 1999, before EBB applied to intervene to obtain the order that was under appeal. Although it was given more than a year after it was executed, and by EBB the assignee and not by Incacon, I was of the view that this did not invalidate the assignment. The purpose of the requirement of section 3.02 was only to 'effectuate' the assignment, that is to bring it to accomplishment, so that UMW would not be paying the project moneys to Incacon but would be paying them to EBB instead. It was clear from the second sentence of the section that the section was merely a safeguard for EBB, who wanted to make sure that, before releasing the facility to Incacon, UMW were aware of the assignment and would be paying the project moneys to EBB instead of to Incacon. Failure to have UMW notified or delay in notifying them would be detrimental to EBB should they release

the facility to Incacon notwithstanding the failure or delay, and also to Incacon in that EBB could refuse to release the facility until UMW were notified, but would not affect the validity of the deed of assignment. The failure or delay would affect only the accomplishment of the purpose of the deed of assignment.

[63] In his oral submission, Lam Hong's counsel also adverted to the fact, as stated in paragraph 5 above, that the deed of assignment dated 17 September 1999 referred to the contract for the project as 'already entered into', and contended that it had not yet been entered into but was entered into only subsequently, only 27 February 1998. The ultimate argument was presumably, because it was not expressed, that the deed of assignment did not effectively assign the proceeds of the contract for the project to UMW. I was of the view that the contract was already entered into at the date of the assignment and that the contract was UMW's letter of acceptance of 16 July 1997. It contained the essential terms and conditions to constitute it a binding contract. There was nothing conditional, tentative or provisional about it. The agreement signed on 27 February 1998 was merely to formalize the contract and provide the details. This was clear from the last paragraph of the letter which said: 'The formal contract documents are being prepared and you will be notified, in due course, when they are ready for your endorsement'.

[64] As I found that counsel for Lam Hong, the appellants failed in his argument that the assignment or deed of assignment was invalid, which was his sole reason for urging that the appeal be allowed, I decided that the appeal be dismissed.

Appeal dismissed.

Reported by Loo Lai Mee